



# Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

0009/2024

Az.

632.6:Spielweg 63

## Neubau eines Wohngebäudes mit Nebengebäude und Garage auf Grundstück Flurst. Nr. 1058, Spielweg 63

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 25.01.2024
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Technischer Ausschuss	05.02.2024	öffentlich

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Technische Ausschuss beschließt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Wohngebäudes mit Nebengebäude und Garage auf Grundstück Flurst. Nr. 1058, Spielweg 63 zu erteilen.

Hinweis: Die geplante Erdterrasse an der Ostseite des Gebäudes liegt tiefer als die Straße „Spielweg“. Es ist eine Mauer vorgesehen, um das Gelände (Terrasse) gegenüber der höherliegenden öffentlichen Straße abzufangen. Die Mauer ist als Stützmauer statisch so auszubilden, dass die Spielwegstraße gesichert ist.

## **Begründung:**

### **Sachverhalt:**

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines Wohngebäudes zwischen den Anwesen „Spielweg 61 und 65“. Das bestehende Wohnhaus wird bzw. wurde abgerissen. Das neue Wohngebäude wird in L-Form ausgebildet. An der Ostseite ist eine Garage geplant. An der Gebäuderückseite entsteht eine Art Innenhof mit Nebengebäude, Freisitz und Poolanlage.

Das Gebäude hat entlang der Straße eine Gesamtlänge von 28,97 m. Der seitliche Anbau hat eine Länge von 20,72 m. Das Wohngebäude tritt an der Straßenseite zweigeschossig, an der Gebäuderückseite (Hanglage) eingeschossig in Erscheinung. Die Traufhöhe beträgt 6,52 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe im Untergeschoss. Die Firsthöhe beträgt insgesamt 9,19 m. Es ist ein Satteldach ohne Dachüberstände mit einer Dachneigung von 40 ° geplant. Das Obergeschoss mit Dach wird in Holzbauweise ausgeführt. An der Ostseite liegt die Fußbodenhöhe des Untergeschosses unter Straßenniveau (544,50 NHN – zw. ca. 1 m u. 1,40 m). Um die Höhe zur Straße hin abzufangen ist eine Mauer vorgesehen.

An der Ostseite wird die mit einem Flachdach versehene Doppelgarage (2 Stellplätze) begrünt. Der dritte Stellplatz befindet sich im Gebäude. Ebenso erhält das Nebengebäude ein begrüntes Flachdach. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die beiliegenden Planunterlagen verwiesen.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die umliegende Bebauung einfügt (Nutzungsart, Kubatur, überbaute Grundstücksfläche) und die Erschließung gesichert ist. Aus Sicht der Verwaltung kann dies bejaht werden. Höhenmäßig liegt der First des neuen Gebäudes unter den benachbarten Gebäuden. Zur Sicherung der Straße ist die im Bereich der Terrasse (Ostseite) geplante Mauer als Stützwand statisch so auszubilden, dass die Straße „Spielweg“ abgesichert ist.

Die Verwaltung empfiehlt das planungsrechtliche Einvernehmen herzustellen.

### **Anlagen**

Ansichten  
Lageplan  
Schnitte